

## VIII) Apêndices

### APÊNDICE I

#### Peso Relativo dos Diferentes Custos Incidentes sobre as Transacções de Imóveis

Países	Custos	Valor do acto							
		Venda 100.000 €	Venda 100.000€ e Hipoteca 75.000€	Venda 250.000 €	Venda 250.000€ e Hipoteca 150.000€	Venda 500.000€	Venda 500.000 € e Hipoteca 400.000 €	Venda 1.000.000€	Venda 1.000.000€ e Hipoteca 750.000€
Estónia	<b>Total</b>	€ 4.489	€ 4.582	€11.216	€ 11.271	€ 22.581	€23.052	€ 45.220	€ 46.147
	Honorários	€ 379	€ 446	€ 922	€ 967	€ 1.827	€ 2.143	€ 3.620	€ 4.170
	Registo	€ 110	€ 136	€ 294	€ 304	€ 754	€ 909	€ 1.600	€ 1.977
	Comissão Imobiliária	€ 4.000	€ 4.000	€10.000	€ 10.000	€ 20.000	€20.000	€ 40.000	€ 40.000
	Impostos	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
França	<b>Total</b>	€12.544	€ 12.905	€30.666	€ 31.278	€ 60.704	€62.154	€ 120.779	€ 123.401
	Honorários	€ 1.354	€ 1.670	€ 2.691	€ 3.213	€ 4.754	€ 5.964	€ 8.879	€ 11.051
	Registo	€ 100	€ 145	€ 250	€ 340	€ 500	€ 740	€ 1.000	€ 1.450
	Comissão Imobiliária	€ 6.000	€ 6.000	€15.000	€ 15.000	€ 30.000	€30.000	€ 60.000	€ 60.000
	Impostos	€ 5.090	€ 5.090	€12.725	€ 12.725	€ 25.450	€25.450	€ 50.900	€ 50.900
Alemanha	<b>Total</b>	€ 8.370	€ 8.734	€20.507	€ 21.081	€ 40.698	€42.022	€ 81.078	€ 83.452
	Honorários	€ 559	€ 746	€ 1.109	€ 1.401	€ 1.987	€ 2.654	€ 3.742	€ 4.934
	Registo	€ 311	€ 488	€ 648	€ 930	€ 1.211	€ 1.868	€ 2.336	€ 3.518
	Comissão Imobiliária	€ 4.000	€ 4.000	€10.000	€ 10.000	€ 20.000	€20.000	€ 40.000	€ 40.000
	Impostos	€ 3.500	€ 3.500	€ 8.750	€ 8.750	€ 17.500	€17.500	€ 35.000	€ 35.000
Portugal	<b>Total</b>	€5.148	€ 5.977	€20.612	€ 21.905	€ 51.448	€54.288	€ 104.534	€ 109.474
	Honorários	€ 153	€ 260	€ 216	€ 335	€ 216	€ 375	€ 216	€ 375
	Registo	€ 250	€ 500	€ 250	€ 500	€ 250	€ 500	€ 250	€ 500
	Comissão Imobiliária	€ 3.000	€ 3.000	€ 7.500	€ 7.500	€ 15.000	€15.000	€ 30.000	€ 30.000
	Impostos	€ 1.746	€ 2.217	€12.646	€ 13.570	€ 35.982	€38.414	€ 74.068	€ 78.600
Suécia	<b>Total</b>	€ 5.989	€ 7.530	€14.089	€ 17.130	€ 27.589	€35.630	€ 54.589	€ 69.630
	Honorários	€ 1.400	€ 1.400	€ 2.750	€ 2.750	€ 5.000	€ 5.000	€ 9.500	€ 9.500
	Registo	€ 89	€ 130	€ 89	€ 130	€ 89	€ 130	€ 89	€ 130
	Comissão Imobiliária	€ 3.000	€ 3.000	€ 7.500	€ 7.500	€ 15.000	€15.000	€ 30.000	€ 30.000
	Impostos	€ 1.500	€ 3.000	€ 3.750	€ 6.750	€ 7.500	€15.500	€ 15.000	€ 30.000
Reino Unido	<b>Total</b>	€4.012	€ 4.112	€ 9.848	€ 10.098	€ 27.915	€28.414	€ 64.321	€ 65.320
	Honorários	€ 1.924	€ 2.024	€ 2.129	€ 2.379	€ 2.592	€ 3.091	€ 3.705	€ 4.704
	Registo	€ 88	€ 88	€ 220	€ 220	€ 323	€ 323	€ 617	€ 617
	Comissão Imobiliária	€ 2.000	€ 2.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000	€10.000	€ 20.000	€ 20.000
	Impostos	€ 0	€ 0	€ 2.499	€ 2.499	€ 15.000	€15.000	€ 39.999	€ 39.999

**Peso Relativo dos Diferentes Custos Incidentes sobre as Transacções de Imóveis**  
(*continuação*)

Países	Custos	Valor do acto							
		Venda 100.000€	Venda 100.000€ e Hipoteca 75.000€	Venda 250.000€	Venda 250.000€ e Hipoteca 150.000€	Venda 500.000€	Venda 500.000€ e Hipoteca 400.000€	Venda 1.000.000€	Venda 1.000.000€ e Hipoteca 750.000€
US - Maine	<b>Total</b>	<b>€ 7.208</b>	<b>€ 7.746</b>	<b>€ 17.381</b>	<b>€ 17.649</b>	<b>€ 33.576</b>	<b>€ 34.133</b>	<b>€ 66.505</b>	<b>€ 67.332</b>
	Honorários	€ 859	€ 1.353	€ 1.529	€ 1.753	€ 1.887	€ 2.400	€ 3.142	€ 3.925
	Registo	€ 14	€ 58	€ 15	€ 59	€ 15	€ 59	€ 15	€ 59
	Comissão Imobiliária	€ 6.000	€ 6.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 60.000	€ 60.000
	Impostos	€ 335	€ 335	€ 837	€ 837	€ 1.674	€ 1.674	€ 3.348	€ 3.348
US - Nova Iorque	<b>Total</b>	<b>€ 7.749</b>	<b>€ 8.231</b>	<b>€ 17.630</b>	<b>€ 18.174</b>	<b>€ 34.034</b>	<b>€ 34.767</b>	<b>€ 66.747</b>	<b>€ 66.811</b>
	Honorários	€ 1.418	€ 1.836	€ 1.842	€ 2.322	€ 2.485	€ 3.154	€ 3.676	€ 3.676
	Registo	€ 27	€ 91	€ 27	€ 91	€ 27	€ 91	€ 27	€ 91
	Comissão Imobiliária	€ 6.000	€ 6.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 60.000	€ 60.000
	Impostos	€ 304	€ 304	€ 761	€ 761	€ 1.522	€ 1.522	€ 3.044	€ 3.044

**APÊNDICE II**  
**Peso Relativo dos Diferentes Custos Incidentes sobre as Transacções de Imóveis**  
**em Percentagem**

Países	Custos	Valor do acto							
		Venda €100.000	Venda € 00.000 e Hipoteca € 75.000	Venda €250.000	Venda € 250.000 e Hipoteca € 150.000	Venda € 500.000	Venda €500.000 e Hipoteca €400.000	Venda €1.000.000	Venda € 1.000.000 e Hipoteca € 750.000
Estónia	Honorários	8,44%	9,73%	8,22%	8,58%	8,09%	9,30%	8,01%	9,04%
	Registo	2,45%	2,97%	2,62%	2,70%	3,34%	3,94%	3,54%	4,28%
	Comissão Imobiliária	89,11%	87,30%	89,16%	88,72%	88,57%	86,76%	88,46%	86,68%
	Impostos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
França	Honorários	10,79%	12,94%	8,78%	10,27%	7,83%	9,60%	7,35%	8,96%
	Registo	0,80%	1,12%	0,82%	1,09%	0,82%	1,19%	0,83%	1,18%
	Comissão Imobiliária	47,83%	46,49%	48,91%	47,96%	49,42%	48,27%	49,68%	48,62%
	Impostos	40,58%	39,44%	41,50%	40,68%	41,92%	40,95%	42,14%	41,25%
Alemanha	Honorários	6,68%	8,54%	5,41%	6,65%	4,88%	6,32%	4,62%	5,91%
	Registo	3,72%	5,59%	3,16%	4,41%	2,98%	4,45%	2,88%	4,22%
	Comissão Imobiliária	47,79%	45,80%	48,76%	47,44%	49,14%	47,59%	49,34%	47,93%
	Impostos	41,82%	40,07%	42,67%	41,51%	43,00%	41,64%	43,17%	41,94%
Portugal	Honorários	2,96%	4,35%	1,05%	1,53%	0,42%	0,69%	0,21%	0,34%
	Registo	4,86%	8,37%	1,21%	2,28%	0,49%	0,92%	0,24%	0,46%
	Comissão Imobiliária	58,27%	50,19%	36,39%	34,24%	29,16%	27,63%	28,70%	27,40%
	Impostos	33,91%	37,09%	61,35%	61,95%	69,94%	70,76%	70,86%	71,80%
Suécia	Honorários	23,38%	18,59%	19,52%	16,05%	18,12%	14,03%	17,40%	13,64%
	Registo	1,49%	1,73%	0,63%	0,76%	0,32%	0,36%	0,16%	0,19%
	Comissão Imobiliária	50,09%	39,84%	53,23%	43,78%	54,37%	42,10%	54,96%	43,08%
	Impostos	25,05%	39,84%	26,62%	39,40%	27,18%	43,50%	27,48%	43,08%
Reino Unido	Honorários	47,96%	49,22%	21,62%	23,56%	9,29%	10,88%	5,76%	7,20%
	Registo	2,19%	2,14%	2,23%	2,18%	1,16%	1,14%	0,96%	0,94%
	Comissão Imobiliária	49,85%	48,64%	50,77%	49,51%	35,82%	35,19%	31,09%	30,62%
	Impostos	0,00%	0,00%	25,38%	24,75%	53,73%	52,79%	62,19%	61,24%

**Peso Relativo dos Diferentes Custos Incidentes sobre as Transacções de Imóveis em Percentagem (continuação)**

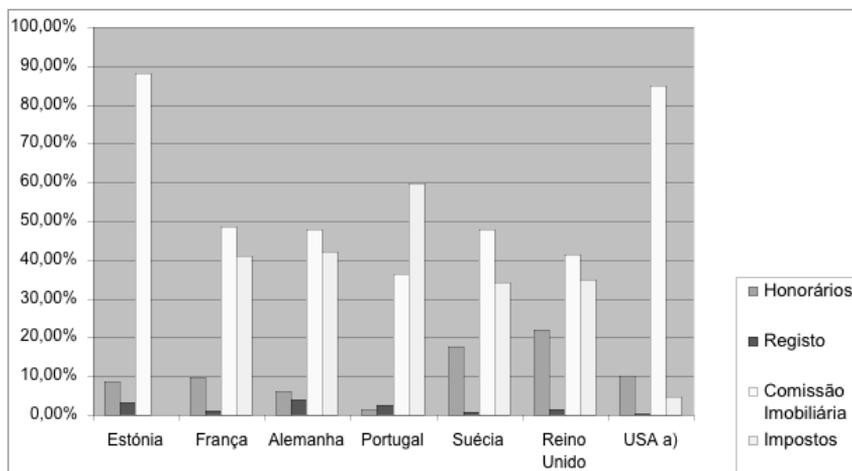
Países	Custos	Valor do acto							
		Venda €100.000	Venda € 100.000 e Hipoteca € 75.000	Venda €250.000	Venda € 250.000 e Hipoteca € 150.000	Venda € 500.000	Venda €500.000 e Hipoteca €400.000	Venda €1.000.000	Venda €1.000.000 e Hipoteca € 750.000
US - Maine	Honorários	11,92%	17,47%	8,80%	9,93%	5,62%	7,03%	4,72%	5,83%
	Registo	0,19%	0,75%	0,09%	0,33%	0,04%	0,17%	0,02%	0,09%
	Comissão Imobiliária	83,24%	77,46%	86,30%	84,99%	89,35%	87,89%	90,22%	89,11%
	Impostos	4,65%	4,32%	4,82%	4,74%	4,99%	4,90%	5,03%	4,97%
US - Nova Iorque	Honorários	18,30%	22,31%	10,45%	12,78%	7,30%	9,07%	5,51%	5,50%
	Registo	0,35%	1,11%	0,15%	0,50%	0,08%	0,26%	0,04%	0,14%
	Comissão Imobiliária	77,43%	72,90%	85,08%	82,54%	88,15%	86,29%	89,89%	89,81%
	Impostos	3,92%	3,69%	4,32%	4,19%	4,47%	4,38%	4,56%	4,56%

**APÊNDICE III**  
**Média em % do Peso Relativo dos Diferentes Custos Incidentes sobre as Transacções de Imóveis**

	Honorários	Registo	Comissão Imobiliária	Impostos
Estónia	8,68%	3,23%	88,09%	0,00%
França	9,56%	0,98%	48,40%	41,06%
Alemanha	6,12%	3,92%	47,97%	41,98%
Portugal	1,44%	2,35%	36,50%	59,71%
Suécia	17,59%	0,71%	47,68%	34,02%
Reino Unido	21,94%	1,62%	41,44%	35,01%
USA a)	10,16%	0,27%	85,04%	4,53%

a) Média tendo em conta os dois estados analisados.

**APÊNDICE IV**  
**Gráfico da Média em % do Peso Relativo dos Diferentes Custos Incidentes sobre as Transacções de Imóveis**



a) Média tendo em conta os dois estados analisados.

**APÊNDICE V**  
**Honorários do Notário**

Países	Valor do acto							
	Venda €100.000	Venda € 100.000 e Hipoteca € 75.000	Venda € 250.000	Venda € 250.000 e Hipoteca € 150.000	Venda € 500.000	Venda € 500.000 e Hipoteca € 400.000	Venda €1.000.000	Venda €1.000.000 e Hipoteca €750.000
Estónia	€ 379	€ 446	€ 922	€ 967	€ 1.827	€ 2.143	€ 3.620	€ 4.170
França	€ 1.354	€ 1.670	€ 2.691	€ 3.213	€ 4.754	€ 5.964	€ 8.879	€ 11.051
Alemanha	€ 559	€ 746	€ 1.109	€ 1.401	€ 1.987	€ 2.654	€ 3.742	€ 4.934
Portugal a)	€ 153	€ 260	€ 216	€ 335	€ 216	€ 375	€ 216	€ 375
Suécia b)	€ 1.400	€ 1.400	€ 2.750	€ 2.750	€ 5.000	€ 5.000	€ 9.500	€ 9.500
Reino Unido b)	€ 1.924	€ 2.024	€ 2.129	€ 2.379	€ 2.592	€ 3.091	€ 3.705	€ 4.704
US - Maine b) c)	€ 859	€ 1.353	€ 1.529	€ 1.753	€ 1.887	€ 2.400	€ 3.142	€ 3.925
US - NY b) c)	€ 1.418	€ 1.836	€ 1.842	€ 2.322	€ 2.485	€ 3.154	€ 3.676	€ 3.676

a) Valores fixos tendo em conta a tabela em vigor até 21/07/2008, sem IVA;

b) Honorários dos profissionais envolvidos na formalização;

c) Inclui seguro do título.

### APÊNDICE VI Taxas de Registo

Países	Valor do acto							
	Venda € 100.000	Venda € 100.000 e Hipoteca € 75.000	Venda € 250.000	Venda € 250.000 e Hipoteca € 150.000	Venda € 500.000	Venda € 500.000 e Hipoteca € 400.000	Venda € 1.000.000	Venda € 1.000.000 e Hipoteca € 750.000
Estónia	€ 110	€ 136	€ 294	€ 304	€ 754	€ 909	€ 1.600	€ 1.977
França	€ 100	€ 145	€ 250	€ 340	€ 500	€ 740	€ 1.000	€ 1.450
Alemanha	€ 311	€ 488	€ 648	€ 930	€ 1.211	€ 1.868	€ 2.336	€ 3.518
Portugal	€ 250	€ 500	€ 250	€ 500	€ 250	€ 500	€ 250	€ 500
Suécia	€ 89	€ 130	€ 89	€ 130	€ 89	€ 130	€ 89	€ 130
Reino Unido	€ 88	€ 88	€ 220	€ 220	€ 323	€ 323	€ 617	€ 617
US - Maine	€ 14	€ 58	€ 15	€ 59	€ 15	€ 59	€ 15	€ 59
US - NY	€ 27	€ 91	€ 27	€ 91	€ 27	€ 91	€ 27	€ 91

### APÊNDICE VII Comissão das Imobiliárias

Países	Valor do acto							
	Venda €100.000	Venda € 100.000 e Hipoteca € 75.000	Venda € 250.000	Venda € 250.000 e Hipoteca € 150.000	Venda € 500.000	Venda € 500.000 e Hipoteca € 400.000	Venda € 1.000.000	Venda € 1.000.000 e Hipoteca € 750.000
Estónia	€ 4.000	€ 4.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000	€ 40.000
França	€ 6.000	€ 6.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 60.000	€ 60.000
Alemanha	€ 4.000	€ 4.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 40.000	€ 40.000
Portugal <i>a)</i>	€ 3.000	€ 3.000	€ 7.500	€ 7.500	€ 15.000	€ 15.000	€ 30.000	€ 30.000
Suécia	€ 3.000	€ 3.000	€ 7.500	€ 7.500	€ 15.000	€ 15.000	€ 30.000	€ 30.000
Reino Unido	€ 2.000	€ 2.000	€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 20.000	€ 20.000
US - Maine	€ 6.000	€ 6.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 60.000	€ 60.000
US - NY	€ 6.000	€ 6.000	€ 15.000	€ 15.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 60.000	€ 60.000

*a) 3%, média praticada.*

### APÊNDICE VIII Impostos

Países	Valor do acto							
	Venda € 100.000	Venda € 100.000 e Hipoteca € 75.000	Venda € 250.000	Venda € 250.000 e Hipoteca € 150.000	Venda € 500.000	Venda € 500.000 e Hipoteca € 400.000	Venda € 1.000.000	Venda € 1.000.000 e Hipoteca € 750.000
Estónia	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
França	€ 5.090	€ 5.090	€ 12.725	€ 12.725	€ 25.450	€ 25.450	€ 50.900	€ 50.900
Alemanha	€ 3.500	€ 3.500	€ 8.750	€ 8.750	€ 17.500	€ 17.500	€ 35.000	€ 35.000
Portugal	€ 1.746	€ 2.217	€ 12.646	€ 13.570	€ 35.982	€ 38.414	€ 74.068	€ 78.600
Suécia	€ 1.500	€ 3.000	€ 3.750	€ 6.750	€ 7.500	€ 15.500	€ 15.000	€ 30.000
Reino Unido	€ 0	€ 0	€ 2.499	€ 2.499	€ 15.000	€ 15.000	€ 39.999	€ 39.999
US - Maine	€ 335	€ 335	€ 837	€ 837	€ 1.674	€ 1.674	€ 3.348	€ 3.348
US - NY	€ 304	€ 304	€ 761	€ 761	€ 1.522	€ 1.522	€ 3.044	€ 3.044

### APÊNDICE IX Impostos em Portugal

	Valor do acto							
	Venda € 100.000	Venda € 100.000 e Hipoteca € 75.000	Venda € 250.000	Venda € 250.000 e Hipoteca € 150.000	Venda € 500.000	Venda € 500.000 e Hipoteca € 400.000	Venda € 1.000.000	Venda € 1.000.000 e Hipoteca € 750.000
Selo fixo (Verba 15)	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25	€ 25
Selo da venda (Verba 1)	€ 800	€ 800	€ 2.000	€ 2.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 8.000	€ 8.000
IMT <sup>a)</sup>	€ 290	€ 290	€ 9.078	€ 9.078	€ 28.914	€ 28.914	€ 60.000	€ 60.000
Selo empréstimo (Verba 17)		€ 450		€ 900		€ 2.400		€ 4.500
IVA Honorários Notário	€ 31	€ 52	€ 43	€ 67	€ 43	€ 75	€ 43	€ 75
IVA Comissão Imobiliária	€ 600	€ 600	€ 1.500	€ 1.500	€ 3.000	€ 3.000	€ 6.000	€ 6.000
<b>TOTAL:</b>	<b>€ 1.746</b>	<b>€ 2.217</b>	<b>€ 12.646</b>	<b>€ 13.570</b>	<b>€ 35.982</b>	<b>€ 38.414</b>	<b>€ 74.068</b>	<b>€ 78.600</b>

a) Valores calculados para habitação própria permanente.

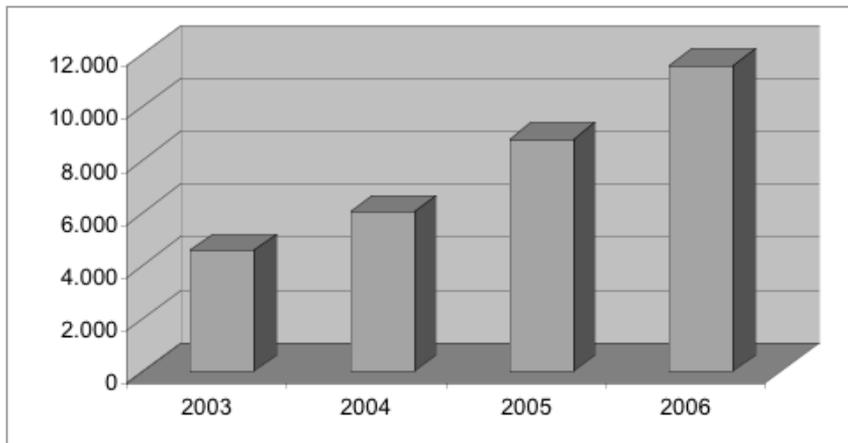
## APÊNDICE X

N.º de Processos Pendentes nos Tribunais de Comércio<sup>430</sup>

ANO	N.º PROC.
2003	4.560
2004	6.034
2005	8.784
2006	11.591
2007	<i>não disponível</i>
2008	<i>não disponível</i>

## APÊNDICE XI

## Gráfico do N.º de Processo Pendentes nos Tribunais de Comércio



<sup>430</sup> Disponível no sítio *Direcção-Geral da Política de Justiça*, link <http://www.dgpj.mj.pt/sections/estatisticas-da-justica/informacao-estatistica>.

**APÊNDICE XII**  
**Direitos de Preferência em Vigor ao Abrigo da Lei dos Solos**

Concelho / Região Autónoma	Freguesia	Local	Diploma	Data Diploma	Ano Diploma
Amadora	Brandoa	Recuperação da Brandoa	Decreto n.º 52/2003	25-Nov	2003
Amadora	Buraca / Damaia	Cova da Moura	Decreto n.º 53/2003	11-Dez	2003
Amadora	São Brás	A da Beja	Decreto n.º 54/2003	11-Dez	2003
Arraiolos	Arraiolos	Centro Histórico de Arraiolos	Decreto n.º 1/99	28-Jan	1999
Avis	Avis	Centro Histórico de Avis	Decreto n.º 34/2004	30-Out	2004
Barreiro	Barreiro	Barreiro Antigo	Decreto n.º 35/96	26-Nov	1996
Beja	Beja	Bairro de João Barreiro cidade de Beja	Decreto n.º 16/92	11-Mar	1992
Beja	Beja	Centro Histórico de Beja	Decreto n.º 22/2003	8-Mai	2003
Castelo de Vide	Castelo de Vide	Núcleo Intra-Muros da Vila de Castelo de Vide	Decreto n.º 12/2001	3-Mar	2001
Coimbra	Coimbra	Zona Histórica de Coimbra	Decreto n.º 44/2003	24-Set	2003
Constância	Constância	Núcleo Histórico da Vila de Constância	Decreto n.º 50/98	22-Dez	1998
Constância	Constância	Núcleo Histórico da Vila de Constância	Decreto n.º 50/98	22-Dez	1998
Coruche	Coruche	Centro Histórico da Vila de Coruche	Decreto n.º 28/79	10-Abr	1979
Coruche	Coruche	Novo Aeroporto de Lisboa	Decreto n.º 19/2008	1-Jul	2008
Covilhã	Covilhã	Penhas da Saúde	Decreto n.º 29/2001	9-Ago	2001
Estremoz	Estremoz	Centro Histórico de Estremoz	Decreto n.º 20/2007	9-Out	2007
Évora	Évora	Centro Histórico de Évora	Decreto n.º 41/2003	19-Set	2003
Faro	Faro	Núcleo Histórico Intra-Muros ou Vila-a-Dentro	Decreto n.º 09/97	13-Fev	1997
Faro	Portimão	Portimão	Decreto n.º 10/2008	26-Mai	2008
Fatima	Fatima	Santuário de Fatima	Decreto n.º 20/2005	7-Set	2005
Figueira da Foz	Figueira da Foz	Vila de Maiorca	Decreto n.º 25/2006	30-Nov	2006
Guimarães	Guimarães	Centro Histórico de Guimarães	Decreto n.º 03/98	26-Jan	1998
Leiria	Leiria	Centro Histórico de Leiria	Decreto n.º 15/2001	22-Mar	2001
Lisboa	Alcântara/Belém/Ajuda	Alcântara - Rio	Decreto n.º 9/2005	23-Mar	2005
Lisboa	Alfama	Alfama	Decr. Regulamentar n.º 60/86	31-Out	1986
Lisboa	Ameixoeira	Ameixoeira	Decreto n.º 17/92	11-Mar	1992
Lisboa	Ameixoeira	Alto do Lumiar	Decr. Regulamentar n.º 1/96	13-Mai	1996
Lisboa	Ameixoeira	Bairro das Galinheiras	Decreto n.º 14/2002	19-Abr	2002
Lisboa	Bairro Alto	Bairro Alto	Decr. Regulamentar n.º 32/91	6-Jun	1991
Lisboa	Bairro da Liberdade	Bairro da Liberdade	Decreto n.º 15/2009	24-Jun	2009
Lisboa	Baixa - Chiado	Baixa - Chiado	Decreto n.º 9/2009	2-Mar	2009
Lisboa	Benfica	Eixo Urbano Luz - Benfica	Portaria n.º 312/93	18-Mar	1993
Lisboa	Bica	Bairro Alto	Decr. Regulamentar n.º 32/91	6-Jun	1991
Lisboa	Bica	Bairro Alto	Decr. Regulamentar n.º 48/97	18-Nov	1997
Lisboa	Campo Grande	Alto do Lumiar	Decr. Regulamentar n.º 1/96	13-Mai	1996

Concelho / Região Autónoma	Freguesia	Local	Diploma	Data Diploma	Ano Diploma
Lisboa	Carnide	Carnide - Luz	Decreto n.º 31/97	25-Jun	1997
Lisboa	Charneca	Alto do Lumiar	Decr. Regulamentar n.º 1/96	13-Mai	1996
Lisboa	Chelas	Eixo Chelas - Barreiro	Decreto n.º 17/95	30-Mai	1995
Lisboa	Lapa	Madragoa	Decreto n.º 14/92	6-Mar	1992
Lisboa	Lapa	Madragoa	Decreto n.º 30/97	24-Jun	1997
Lisboa	Lumiar	Lumiar e Ameixoeira	Decreto n.º 17/92	11-Mar	1992
Lisboa	Lumiar	Alto do Lumiar	Decr. Regulamentar n.º 1/96	13-Mai	1996
Lisboa	Lumiar	Plano de Urbanização do Alto do Lumiar	Portaria n.º 150/96	13-Mai	1996
Lisboa	Lumiar	Paço do Lumiar	Decreto n.º 40/97	5-Ago	1997
Lisboa	Madragoa	Madragoa	Decreto n.º 30/97	24-Jun	1997
Lisboa	Prazeres	Madragoa	Decreto n.º 14/92	6-Mar	1992
Lisboa	Prazeres	Madragoa	Decreto n.º 30/97	24-Jun	1997
Lisboa	Santa Maria dos Olivais	Santa Maria dos Olivais	Decreto n.º 35/92	27-Jul	1992
Lisboa	Santo Estêvão	Área Crítica de Alfama	Decr. Regulamentar n.º 60/86	31-Out	1986
Lisboa	Santos-o-Velho	Madragoa	Decreto n.º 30/97	24-Jun	1997
Lisboa	Santos-o-Velho	Madragoa	Decreto n.º 14/92	6-Mar	1992
Lisboa	São Miguel	Área Crítica de Alfama	Decr. Regulamentar n.º 60/86	31-Out	1986
Lisboa	São Paulo	Aterro da Boavista / Av. 24 de Julho	Decreto n.º 33/94	4-Nov	1994
Lisboa	Socorro	Mouraria	Decr. Regulamentar n.º 60/86	31-Out	1986
Loulé	Loulé	Centro Histórico de Loulé	Decreto n.º 26/2007	2-Nov	2007
Loures	Moscavide	Área Crítica de Loures	Decreto n.º 2/2009	10-Fev	2009
Loures	Portela	Área Crítica de Loures	Decreto n.º 2/2009	10-Fev	2009
Loures	Prior Velho	Área Crítica de Loures	Decreto n.º 2/2009	10-Fev	2009
Loures	Sacavém	Área Crítica de Loures	Decreto n.º 2/2009	10-Fev	2009
Loures	Santa Iria da Azóia	Santa Iria da Azóia	Decr. Regulamentar n.º 43/85	5-Jul	1985
Loures	Santa Iria da Azóia	Bairro da Portela da Azóia	Decr. Regulamentar n.º 45/85	8-Jul	1985
Loures	São João da Talha	São João da Talha	Decr. Regulamentar n.º 43/85	5-Jul	1985
Madeira	Funchal	Zona velha da cidade	Decr. Legislativo Regional n.º 21/86/M	2-Out	1986
Madeira	Funchal/	Zona velha da cidade	Decr. Legislativo Regional n.º 17/87/M	8-Ago	1987
Madeira	Santa Cruz	Caniço	Decr. Legislativo Regional n.º 10/98M	27-Jul	1998
Madeira	São Vicente	Parque Industrial das Ginjas	Decr. Legislativo Regional n.º 9/98/M	3-Jul	1998

Concelho / Região Autónoma	Freguesia	Local	Diploma	Data Diploma	Ano Diploma
Mértola	Mértola	Centro Histórico da Vila de Mértola	Decreto n.º 18/2003	22-Abr	2003
Montemor-o-Novo	Montemor-o-Novo	Centro Histórico de Montemor-o-Novo	Decreto n.º 53/99	22-Nov	1999
Moura	Moura	Núcleo Antigo de Moura	Decreto n.º 15/2002	19-Abr	2002
Moura	Moura	Núcleo Antigo de Moura	Decreto n.º 15/2002	19-Abr	2002
Odivelas	Odivelas	Odivelas/Pontinha	Decreto n.º 3/2008	31-Jan	2008
Ourém	Aljustrel	Plano de Urbanização Fátima - Ourém	Decreto n.º 49/2008	17-Out	2008
Ovar	Lamarão	Núcleo Urbano do Lamarão	Decreto n.º 12/2002	18-Abr	2002
Ovar	Ovar	Lamarão	Decreto n.º 12/2002	18-Abr	2002
Ponte de Lima	Ponte de Lima	Centro Histórico de Ponte de Lima	Decreto n.º 02/98	26-Jan	1998
Portalegre	Portalegre	Centro Histórico de Portalegre	Decreto n.º 02/99	30-Jan	1999
Santarém	Santarém	Ribeira da Santarém	Decreto n.º 22/2001	19-Jun	2001
Santarém	Santarém	Alfange	Decreto n.º 18/2004	30-Jul	2004
Santiago do Cacém	Santiago do Cacém	Quinta do Barroso	Decreto n.º 58/1999	16-Dez	1999
Santiago do Cacém	Santiago do Cacém	Centro Histórico	Decreto n.º 58/1999	16-Dez	1999
Setúbal	Setúbal	Margem Sul do Rio Tejo	Decreto n.º 9/93	18-Mar	1993
Sines	Sines	Sines	Decreto n.º 862/76	22-Nov	1976
Sintra	Agualva-Cacém	Agualva	Decreto n.º 20/2001	6-Jun	2001
Sintra	Mem-Martins	Núcleo Central de Mem-Martins	Decreto n.º 10/2003	18-Mar	2003
Sintra	Queluz	Bairro Almeida Araújo	Decreto n.º 16/2002	22-Abr	2002
Sintra	Santa Maria	Vila Velha, Bairro do Arrabalde	Decreto n.º 7/96	5-Set	1996
Sintra	São Martinho	Vila Velha, Bairro do Arrabalde	Decr. Regulamentar n.º 7/96	5-Set	1996
Sintra	São Pedro de Penaferrim	Vila Velha, Bairro do Arrabalde	Decr. Regulamentar n.º 7/96	5-Set	1996
Tomar	Tomar	Zona do Núcleo Histórico de Tomar	Decreto n.º 38/99	7-Out	1999
Torres Novas	Torres Novas	Lapas	Decreto n.º 21/2001	19-Jun	2001
Torres Vedras	Torres Vedras	Centro Histórico de Torres Vedras	Decreto n.º 13/2000	10-Jul	2000
Vila Franca de Xira	Alverca do Ribatejo	Bom Sucesso - Arcena	Decreto n.º 30/2007	9-Abr	2007
Vila Franca de Xira	Cachoeiras	Zona Antiga de Cachoeiras	Decreto n.º 05/99	18-Fev	1999
Vila Franca de Xira	Vila Franca de Xira	Zona Ribeirinha	Decreto n.º 07/99	22-Fev	1999
Vila Franca de Xira	Vila Franca de Xira	Zona Antiga de Vila Franca de Xira	Decreto n.º 06/99	22-Fev	1999
Vila Nova de Gaia	Vila Nova de Gaia	Centro Histórico de Vila Nova de Gaia	Decr. Regulamentar n.º 54/97	19-Dez	1997
Vila Nova de Poiares	Vila Nova de Poiares	Zona Industrial	Decr. Regulamentar n.º 21/83	8-Mar	1983
Viseu	Santa Maria	Zona Histórica de Viseu	Decreto n.º 52/99	22-Nov	1999
Viseu	Viseu	Zona Histórica de Viseu	Decreto n.º 28/2003	11-Jun	2003

## APÊNDICE XIII

**Imposto do Selo na Proposta de Lei N.º 226/X (Orçamento de Estado para 2009)**

O art. 67.º da mencionada Proposta de Lei procede a alterações várias ao Código do Imposto de Selo e o seu art. 68.º revoga várias disposições do mesmo Código.

A maioria das alterações introduzidas foi motivada pelo Simplex e respectivos reflexos no domínio do Registo Predial.

Tais alterações suscitam-nos as seguintes preocupações e comentários:

**a) Momento do pagamento e sujeitos passivos**

De acordo com o referido no indicado relatório:

“introduz-se a **liquidação e pagamento prévios do IS nas aquisições onerosas ou por doação do direito de propriedade, ou de figuras parcelares desse direito sobre imóveis**, nos mesmos termos do previsto para o IMT”, o que “representa uma alteração muito significativa, que abrange matérias como a incidência subjectiva, o nascimento da obrigação tributária, a liquidação, o pagamento e a responsabilidade tributária. (...) A exigibilidade do imposto passa a dar-se no momento em que ocorrer a transmissão, com vista a assegurar que no momento da autenticação do acto ou contrato, a liquidação do imposto já se encontra efectuada pelo adquirente do bem imóvel.”

Também de acordo com o mesmo relatório, “O sujeito passivo de imposto passa a ser a pessoa singular ou colectiva que vai adquirir os direitos sobre os bens imóveis, ou o titular do interesse económico desses bens.”

Sucede que o Estado sempre confiou nos notários para arrecadarem o imposto de selo e posteriormente o entregarem ao fisco, os quais desenvolviam tal trabalho gratuitamente, com a agravante de terem que apresentar ao cliente facturas elevadíssimas, sendo que a maioria dos valores cobrados eram impostos.

Por via do Decreto-Lei n.º 116/2008, de 4 de Julho, o Estado veio atribuir competências a outras entidades que não os notários para formalizarem quase todos os contratos anteriormente sujeitos à forma de escritura pública, a par do que já sucedera com a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de Março, este no âmbito das operações societárias.

Vem agora o mesmo Estado alterar o momento de pagamento do imposto de selo referente às aquisições, bem como o respectivo sujeito passivo, que deixa de ser a entidade que formaliza o contrato, para ser o comprador.

É, portanto, de estranhar, que **afinal, em matéria fiscal, o Estado não confie nas entidades a quem atribuiu novas competências no âmbito da formalização dos contratos para os recolher, em seu nome, como antes sempre confiou nos notários.**

Igualmente é de estranhar que afinal o Estado continue a confiar nessa matéria nas **instuições de crédito**, no que toca ao imposto de selo incidente sobre as operações de crédito, não se descortinando a diferença de tratamento das diversas situações (cfr. art. 2.º n.º 1 alíneas a) e n) do CIS, na nova redacção).

Curioso é ainda o regime adoptado para a **caducidade e prescrição** do imposto: data da transmissão em caso de escritura pública, data da promoção do registo predial para documen-

tos particulares autenticados (cfr. n.º 4 do art. 39.º e n.º 4 do art. 44.º do CIS), daqui resultando **afinal uma maior confiança, ainda assim, nos notários.**

#### **b) Responsabilidade tributária**

Refere o mesmo relatório que “A par desta alteração, incluem-se no âmbito da incidência subjectiva as entidades ou profissionais que passam a ter competência para a autenticação de documentos particulares relativos a bens imóveis.”

O art. 42.º do Código do Imposto de Selo é alterado no sentido de a responsabilidade solidária

- dos notários, pessoas ou entidades legalmente habilitadas a autenticar documentos e pessoas que por qualquer outra forma intervenham nos actos, contratos e operações ou recebam ou utilizem livros, papéis e outros documentos,
- pela falta de liquidação ou arrecadação do imposto ou pela falta da menção prevista no n.º 6 do art. 23.º do CIS (menção do valor do imposto e data de liquidação) **passar a verificar-se em qualquer caso, ainda que na ausência de dolo**, repondo-se, neste ponto, a redacção do anterior Regulamento do Imposto de Selo, entretanto ultrapassada pelo actual Código, desde a sua redacção inicial, de 1999, até à presente data.

#### **c) Verba 15 da Tabela Geral anexa ao CIS**

Mas a alteração que nos merece ainda maiores reparos e reservas é a introduzida na Verba 15 da Tabela Geral do Imposto de Selo.

Não deixa de nos surpreender que numa época em que o legislador se esquece da escritura pública continue a fazê-la constar desta Verba.

Pese embora a redacção proposta seja algo confusa (junta-se tabela comparativa), parecemos que apenas uma interpretação se configura como razoável, face à letra da lei:

##### **c.1) apenas os documentos particulares autenticados referentes a actos sujeitos a registo predial estão abrangidos pela nova Verba 15.8 e todas as escrituras, ainda que referentes a actos societários, ficam abrangidas, como anteriormente sempre estiveram, pela Verba 15.1.**

Esta situação conduzirá na prática ao prolongar de uma situação inaceitável, que se mantém desde que em 2006 entrou em vigor o já referido Decreto-Lei n.º 76-A: milhares de documentos particulares autenticados no âmbito das operações societárias não pagam qualquer selo dito “fixo”, do contrato, e todas as escrituras que formalizem as mesmas operações ficarão sujeitas ao pagamento de 25€ de imposto de selo (ficando apenas excluídas desta tributação as escrituras referentes a actos sujeitos à Verba 26 da mesma tabela).

É assim que uma cessão de quotas, por exemplo, ou uma alteração de contrato não sujeita à Verba 26, se titulada por escritura pública pagará 25€ de imposto de selo, se titulada por documento particular autenticado nada pagará a esse título.

Trata-se de uma solução intolerável por três ordens de razões:

1.º – O Estado sujeita a um tratamento diferenciado em sede tributária as escrituras públicas e os documentos particulares autenticados, quando nenhuma razão justifica que ambas as situações não sejam tratadas de forma igual (na lógica do actual executivo);

2.º – O Estado perde receitas de valor muito elevado, sem se perceber qual o objectivo desta alteração;

3.º – O Estado desincentiva o cidadão ao recurso à escritura pública, documento seguro por excelência e a única forma jurídica que garante ao mesmo documento a livre circulação em todo o mundo e, em particular, no espaço europeu.

Donde se conclui que ou da Verba 15.1 se excluem os actos societários, ou a Verba 15.8 terá que os abranger, retirando-se da epígrafe da Verba 15 a referência ao “registo predial”.

#### **c.2) apenas as procurações ditas “irrevogáveis” passam a estar sujeitas ao pagamento da Verba 15.4**

Julgo que o actual executivo deverá, no mínimo, justificar a razão pela qual vem agora prescindir desta receita, quando durante décadas fez incidir imposto de selo sobre as procurações, enquanto as mesmas eram formalizadas por notários.

#### **d) Dupla Tributação**

O actual executivo tem vindo a anunciar a descida dos custos incidentes sobre as transacções de imóveis.

No entanto, o maior encargo que o cidadão suporta (IMT e selo) ficou praticamente inalterado.

Assim, quando um particular compra um imóvel paga o IMT, que incide sobre a aquisição,<sup>431</sup> apenas se verificando isenção se a transmissão for feita por valor inferior a 87.500€ e o comprador destinar o imóvel a sua habitação própria permanente (art. 17.º do Código do IMT).

Mas quando a seguir vai formalizar a escritura paga novamente imposto de selo, que incide sobre o contrato.

Por exemplo, no caso da compra de uma habitação por 150.000€, o particular, além do IMT, paga 8 por mil daquele valor em selo (1.200€), o que, em nosso entender, é uma distorção do sistema fiscal português e configura uma verdadeira dupla tributação, ao fazer incidir vários impostos sobre o mesmo facto tributário, de nada valendo o argumento de que o imposto incide sobre o documento: ele incide sobre a transmissão que o documento titula, incide sobre o consumo, pese embora a particularidade de se tratar de consumo de imóveis, tal como o IMT.

---

<sup>431</sup> Nos termos do n.º 1 do art. 2.º do Código do IMT (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro) este imposto “incide sobre as transmissões a título oneroso, do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito, sobre bens imóveis situados no território nacional”.

Indiciador de que existe efectivamente uma dupla tributação é o facto de o Código do IVA isentar deste imposto as operações sujeitas a IMT (n.º 30 do art. 9.º do Código do IVA) e ainda o de o Código do Imposto de Selo não sujeitar a este imposto operações tributadas em sede de IVA (cfr. n.º 2 do art. 1.º do Código de Imposto de Selo), caso em que passaria a existir uma tripla tributação.

Aliás, o próprio legislador o assume, quando no art. 1.º do Código do Imposto do Selo (Lei n.º 150/99, de 11 de Setembro) afirma que o imposto do selo incide, entre outros, sobre os contratos, para adiante afirmar, na Verba 1.1. da tabela anexa ao mesmo Código, cuja epígrafe é “Aquisição de bens”, que a taxa de 8 por mil incide sobre o valor da “Aquisição onerosa ou doação do direito de propriedade ou de figuras parcelares desse direito sobre imóveis, bem como a resolução, invalidade ou extinção, por mútuo consenso, dos respectivos contratos.”

Mas, como se isto não chegasse, se aquele comprador não tiver fortuna pessoal e tiver a ousadia de, por desejar ter casa própria, recorrer ao crédito, pagará ainda € 900 de selo sobre o valor do empréstimo<sup>432</sup> – Verba 17 da mesma Tabela...

E o mesmo se diga para as doações, que, no caso de não estarem isentas nos termos da alínea e) do art. 6.º do Código do Imposto de Selo, pagam de imposto de selo a Verba 1.1. – 8 por mil – e a Verba 1.2. – 10 por cento<sup>433</sup>.

---

<sup>432</sup> O selo que incide sobre os empréstimos já foi cobrado pelo notário, mas passou a ser cobrado pelas instituições de crédito há já alguns anos.

<sup>433</sup> Esta Verba 1.2. veio substituir o anterior Imposto Sobre Sucessões e Doações.